

**Uzasadnienie
do uchwały nr
Rady Gminy Chodzież
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież
w obrębach ewidencyjnych: Kamionka, na działkach numer: 60/2 i części 60/1
oraz Studzieniec, na działkach numer 3 i 9 i części 4.**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub – zgodnie z art. 27 cytowanej wyżej ustawy – jego zmiany.

W związku z zamiarem lokalizacji zespołu ogniw fotowoltaicznych, w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Chodzież podjęła w dniu 20 grudnia 2019 r. uchwałę Nr XVII/124/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież w obrębach ewidencyjnych: Kamionka, na działkach numer: 60/2 i części 60/1 oraz Studzieniec, na działkach numer 3 i 9 i części 4.

Dla terenu objętego opracowaniem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież obejmującego obszar w granicach administracyjnych gminy, uchwalonego uchwałą Nr XI/57/03 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 grudnia 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 18, poz. 527 z dnia 19 lutego 2004 r.).

Według ustaleń planu obszar objęty niniejszą uchwałą oznaczono jako tereny: „*gruntów rolnych*”.

Przed podjęciem niniejszej uchwały Wójt Gminy Chodzież, stosownie do treści art. 14 ust. 5 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i problemu nienaruszania, przez przewidywane rozwiązania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Rozwiązania przestrzenne polegające na wyznaczeniu terenu zabudowy produkcyjno – technicznej – farmy fotowoltaicznej wytwarzającej energię elektryczną o mocy przekraczającej 100kW, w obrębach ewidencyjnych: Kamionka, na działkach numer: 60/2 i części 60/1 oraz Studzieniec, na działkach numer 3 i 9 i części 4, nie naruszają *ustaleń zmienionego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodzież, uchwalonego uchwałą Nr VII/41/10 Rady Gminy w Chodzieży z dnia 30 sierpnia 2010 r. ze zmianami. Projekt zmiany Studium* wskazuje kierunek rozwoju dla przedmiotowego obszaru pod możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW – farma ogniw fotowoltaicznych.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała, że lokalizacja terenu zabudowy produkcyjno – technicznej – farmy wytwarzającej energię elektryczną o mocy przekraczającej 100 kW na omawianym obszarze jest zgodna z kierunkami rozwoju gminy i nie koliduje z żadnymi, zaplanowanymi przez gminę, inwestycjami.

Przystąpienie do zmiany planu podyktowane było zamiarem umożliwienia lokalizacji inwestycji związanej z produkcją energii elektrycznej ze źródeł energii odnawialnej. Obszar opracowania położony jest w północno-zachodniej części gminy Chodzież.

Obejmuje działki obrębu Kamionka i Studzieniec, o łącznej powierzchni ok. 37,5 ha. Przedmiotowy teren jest użytkowany rolniczo.

Przez omawiany teren przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia i stacja elektroenergetyczna SN. Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowi: grunty orne – RV, RVI oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – Lzr-RV oraz Lzr-PsVI.

Sąsiedztwo przedmiotowego terenu stanowią tereny leśne, tereny użytkowane rolniczo, tereny zabudowy zagrodowej, a także ferma drobiu oraz tereny komunikacji – drogi gminne. W odległości ok. 1,0 km na południe od granic obszaru objętego projektem planu przebiega droga krajowa nr 11, natomiast w odległości ok. 2,0 km znajduje się droga wojewódzka nr 183.

Uchwalenie planu pozwoli na racjonalne zagospodarowanie terenu z zachowaniem ładu przestrzennego; będzie miało również wymiar ekonomiczny w postaci podatku od nieruchomości.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 upzp tj. „2. 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, 6) walory ekonomiczne przestrzeni, 7) prawo własności, 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, 9) potrzeby interesu publicznego, 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w

sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej planowanej zabudowy.”

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 08 czerwca 2020 r. Zgłoszone przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione stosownie do istniejących uwarunkowań terenu objętego planem oraz celu sporządzania planu.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia.

Opracowany projekt planu ustalił nowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami projektu planu. Ustalenia planu umożliwią rozwój zabudowy produkcyjno-technicznej – farmy wytwarzającej energię elektryczną o mocy przekraczającej 100 kW, który będzie odpowiadał oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto rozwiązania przyjęte w projekcie zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem. Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem nie znajduje się na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, nie znajduje się na terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi). Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren ten stanowi grunty RV, RVI oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – Lzr-RV oraz Lzr-PsVI. Grunty te nie wymagają uzyskania zgody Ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Przedmiotowy teren nie jest objęty ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków. Na obszarze brak jest zabytków wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków jak i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów. Obsługę przedmiotowego terenu zapewniają drogi gminne, z którymi graniczy działka. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntu i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla danej gminy objętych projektem planu. W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (uzgodnienia planu m.in. z Szefem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Oddziałem Straży Granicznej, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Komendą Wojewódzką Policji, oraz opiniowany z

Komendą Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej, Komendą Powiatową Państwowej Straży Pożarnej). W trakcie procedury sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu, został wyłożony do publicznego wglądu, w tym opublikowano go na stronie internetowej w dniach od r. do dnia r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu r., dyskusja publiczna na przyjętych w projekcie planu rozwiązaniach. Uwagi do planu można było składać na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Chodzież, ul. Notecka 28, Chodzież lub@.....pl do dnia r. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w podanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu Wójta Gminy Chodzież z dnia r. terminie, wpłynęło / nie wpłynęła żadna uwaga.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Gminy Chodzież stosowne informacje odnośnie do sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu można było stosowne pisma złożyć do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Opracowany projekt planu miejscowego zakłada, że zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Zapewnienie w zasilanie w energię elektryczną odbywać ma się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Przeznaczenie tego obszaru w Studium wyznacza proponowane w projekcie planu rozwiązania, co pozwoli na realizację planowanego sposobu zainwestowania i stworzenie możliwości lokalizacji zespołu ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą. Opracowany projekt planu w sposób racjonalny i jak najbardziej właściwy wykorzystuje walory terenu. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych w planie miejscowym dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i do maksymalizowania jego efektywności.

Gmina Chodzież nie posiada analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak jest tym samym możliwości analizy wyników tej analizy ani podania numeru takiej uchwały.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym nie wpływają na wydatki z budżetu gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej

w _obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Chodzież jest w pełni zasadne.